

**PERTANGGUNGJAWABAN PIHAK DEBITOR  
YANG MELAKUKAN WANPRESTASI MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN  
DENGAN TANAH<sup>1</sup>**

**Oleh: Brayen Wurugian<sup>2</sup>**

**Dosen Pembimbing:**

**Constance Kalangi, SH, MH**

**Suriyono Suwikromo, SH, MH**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban pihak debitor yang melakukan wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan bagaimana pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang pihak debitor. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Bentuk pertanggungjawaban pihak debitor yang melakukan wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji. 2. Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak

lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Kata kunci: Pertanggungjawaban, Pihak Debitor, Wanprestasi, Hak Tanggungan, Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penelitian**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>3</sup>

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Umum, angka 6. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101681

<sup>3</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Umum angka 4.

setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>4</sup>

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai hak tanggungan menurut Undang-undang ini.<sup>5</sup>

Pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan tentunya mengharapkan dengan adanya perjanjian tertulis yang dibuat maka hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban di antara kedua pihak dapat dilaksanakan, khususnya berkaitan dengan tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yang dijadikan objek hak tanggungan dalam kegiatan usaha. Adanya perjanjian yang dibuat antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan akan memberikan perlindungan hukum dan keadilan apabila di antara para pihak ada yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian

yang telah disepakati kedua pihak. Apabila ada pihak yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap pihak lain karena melakukan wanprestasi, maka sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat pihak tersebut harus memikul tanggung jawab atas perbuatannya.

Terjadinya pelanggaran hukum atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, karena debitor melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat dengan kreditor tentunya memiliki konsekuensi hukum adanya pertanggungjawaban hukum yang harus ditanggung oleh debitor.

Perjanjian yang telah dibuat secara tertulis antara debitor dan kreditor berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, harus ditaati dan dilaksanakan, karena perjanjian yang telah dibuat merupakan hukum yang berlaku bagi para pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pertanggungjawaban pihak debitor yang melakukan wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ?
2. Bagaimana pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang pihak debitor ?

## **C. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam menyusun penulisan ini yakni metode penelitian hukum normatif dan bahan-bahan yang digunakan diperoleh dari studi kepustakaan. Bahan-bahan hukum yang dikumpulkan yaitu: Bahan-bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Bahan-bahan hukum sekunder, terdiri dari: literatur-literatur dan karya-karya ilmiah hukum yang sesuai dengan materi penulisan ini. Bahan-bahan hukum tersier, berupa kamus-kamus hukum dan digunakan untuk menjelaskan pengertian dari istilah-istilah hukum yang digunakan. Bahan-bahan hukum

<sup>4</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Umum, angka 6.

<sup>5</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Umum, angka 6.

primer dan sekunder dianalisis secara kualitatif-normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pertanggungjawaban Pihak Debetur yang Melakukan Wanprestasi

Menurut Hamzah, yang dimaksud dengan tanggung jawab adalah “suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan dengan seleyaknya apa yang diwajibkan kepadanya”<sup>6</sup> Menurut Bahri, tanggung jawab adalah “suatu kewajiban dari seseorang untuk melaksanakan sesuatu yang telah diwajibkan kepadanya atau yang pernah dijanjikannya maupun yang telah disanggupinya.”<sup>7</sup> Istilah tanggung jawab dalam arti *liability* dapat diartikan sebagai tanggung gugat yang merupakan terjemahan dari *aansprakelijkheid* dan merupakan bentuk spesifik dari tanggung jawab hukum menurut hukum perdata. Tanggung gugat merujuk pada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum.<sup>8</sup>

Tanggung jawab artinya menanggung segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya. Dengan demikian apabila terjadi sesuatu dapat diajukan gugatan perdata di muka pengadilan oleh orang yang dirugikan.<sup>9</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, mengatur mengenai pertanggungjawaban pihak debitor apabila melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat dengan kreditor.

Pasal 6. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyanya dari hasil penjualan tersebut.

<sup>6</sup>Andi Hamzah. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1986, hal. 98.

<sup>7</sup>Zaenal Bahri. *Kamus Umum* (Khusus Bidang Hukum dan Politik), Angkasa, Bandung. 1993, hal. 325.

<sup>8</sup>Peter Marzuki Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008, hal. 258.

<sup>9</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2008, hal. 1398.

Pasal 7. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangansiapa pun obyek tersebut berada. Penjelasan Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang HakTanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadimilik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Pada umumnya kontrak bisnis justru berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan melalui kontrak. Melalui kontrak perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Dalam kontrak bisnis pertanyaan mengenai isu kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada di antara para pihak terakomodir melalui mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional.<sup>10</sup>

Asas hukum yang penting berkaitan dengan berlakunya perjanjian (kontrak) adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi perjanjian itu, namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>11</sup>

### B. Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Pihak Debitor

Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang pihak debitor kepada kreditor perlu disepakati antara kedua belah pihak melalui pembuatan perjanjian secara tertulis. Di dalam perjanjian yang dibuat diatur hak dan kewajiban para pihak yang harus dipenuhi dan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 10 ayat:

<sup>10</sup>*Ibid*, hal. 2.

<sup>11</sup>Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak, (Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Surat Perjanjian Kontrak)* Cakrawala, Yogyakarta, 2012, hal. 10.

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Suatu kontrak berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan melalui proses tawar menawar).<sup>12</sup>

Notaris dalam posisinya sebagai pejabat umum dan sekaligus sebagai profesi bertugas membuat akta autentik. Akta Autentik yang dibuatnya tersebut merupakan suatu akta yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat dan sempurna. Dengan demikian, posisinya sebagai pembuat akta yang sangat dibutuhkan dalam masyarakat perlu diawasi, jangan sampai posisinya tersebut disalahgunakan, oleh karena itu, untuk memantau kinerja notaris tersebut, pemerintah memerlukan lembaga yang semi independen yang akan memantau kinerja dan pemantauan tersebut dilakukan dengan cara pengawasan.<sup>13</sup>

Tugas notaris sangat berat dalam membuat akta autentik. Notaris adalah profesi bebas dari

pengaruh kekuasaan eksternal, umpama dari eksekutif, oleh karena itu jabatan ini menuntut profesionalisme yang tinggi, harus dikerjakan secara profesional dan menuntut kualifikasi tersendiri. Saat ini pendidikan notariat bisa diikuti oleh mereka yang memiliki ijazah Sarjana Hukum.<sup>14</sup> Dalam menjalankan jabatannya, notaris harus menepati beberapa kewajiban, antara lain:

- a. bertindak jujur;
- b. saksama;
- c. Mandiri;
- d. tidak berpihak;
- e. menjaga kepentingan yang terkait dalam pembuatan hukum.<sup>15</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 11 ayat:

- (1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan

<sup>12</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan 1. LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 1.

<sup>13</sup> Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 45-46.

<sup>14</sup> Suparman Usman, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama Jakarta. 2008, hal. 192.

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 195.

- atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
  - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan

piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.<sup>16</sup>

Dengan demikian, kontrak berperan sebagai sumber hukum yang perlu dan terlebih dahulu mereka menjadikan acuan penting dalam melaksanakan hak dan kewajiban mereka dalam perdagangan internasional. Dalam hukum kontrak, kita mengenal penghormatan dan pengakuan terhadap prinsip *consensus* dan kebebasan para pihak (*party autonomy*). Syarat-syarat perdagangan diserahkan kepada para pihak dan hukum menghormati kesepakatan ini yang tertuang dalam perjanjian.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. I. Umum.

<sup>17</sup> Huala Adolf, *Hukum Perdagangan Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hal. 91-92.

Dalam KUHPdata terdapat ketentuan, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 BW). Jadi perjanjian dapat dianggap bagi para pihak, sebagai suatu undang-undang yang materinya sangat konkret dan keterikatan atas ketentuannya berdasarkan atas kehendaknya sendiri, tetapi dalam perkembangannya maka materi yang biasa diperjanjikan itu bisa menjadi hukum yang dipakai luas sebagai hukum objektif. Keadaan tersebut dikarenakan sering terjadinya sesuatu yang diperjanjikan oleh para pihak diulang kembali oleh pihak yang lainnya.<sup>18</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 13 ayat:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14 ayat:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.<sup>19</sup>

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaannya.<sup>20</sup>

Menurut AP. Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*Cadastre*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman) menunjukan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas "*cadaster*" adalah "*record*" (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk

<sup>18</sup>Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan ke II. Bandung. 1996. hal. 11.

<sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>20</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. 2005, hal. 72.

kepentingan perpajakan yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentu dan juga sebagai "continues record" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).<sup>21</sup>

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*Cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.<sup>22</sup>

Pengertian tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian yang dirumuskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar Hukum Pertanahan di Indonesia yaitu Pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Bunyi Pasal 19 ayat (1) adalah "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>23</sup>

Pertanggungjawaban pihak debitor yang melakukan pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang kepada pihak kreditor melalui suatu perjanjian tertulis dan pelaksanaannya debitor wanprestasi atau cidera janji, maka Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah telah memberikan kepastian hukum kepada para pihak untuk menaati perjanjian yang telah dibuat. Apabila debitor melakukan wanprestasi maka kreditor dapat melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan

atas kekuasaannya sendiri tanpa persetujuan debitor sebagai pemberi hak tanggungan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Bentuk pertanggungjawaban pihak debitor yang melakukan wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji.
2. Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

### B. Saran

1. Pertanggungjawaban pihak debitor yang melakukan wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda

<sup>21</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988, hal.2.

<sup>22</sup> Ali Achmad Ghomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, Prestasi Pustaka. Jakarta.2004. hal. 1.

<sup>23</sup> *Ibid*.

Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, wajib dilaksanakan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemberi dan pemegang hak tanggungan apabila melakukan wanprestasi.

2. Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang para pihak wajib menaati kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis. Apabila debitur wanprestasi maka kreditor sebelum melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan perlu berupaya atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adolf Huala, *Hukum Perdagangan Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- Bahri Zaenal. *Kamus Umum* (Khusus Bidang Hukum dan Politik). Angkasa. Bandung. 1993.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2008.
- Djumhana Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan ke II. Bandung. 1996.
- Fuady Munir, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2002.
- Ghomzah Achmad Ali, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, Prestasi Pustaka. Jakarta. 2004.
- Hamzah Andi. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1986.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. 2005.
- Hartanto Andy, *Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat*, Cetakan II. Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012.
- Hernoko Yudha Agus, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan 1. LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- H S., Salim *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Cetakan Keenam. Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Kansil C.S.T., Christine S.T. Kansil, Engelien R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Mahmud Marzuki Peter, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru)*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru)*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Masriani Tiena Yulies, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Muhamad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2004.
- Parlindungan AP., *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988.
- Perangin-angin Effendi, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers Jakarta, 1981.
- Santoso Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak, (Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Surat Perjanjian Kontrak)* Cakrawala, Yogyakarta, 2012.
- Sjahdeini Remy St., *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai*



- Undang-Undang Hak Tanggungan*), Alumni, Bandung, 1999.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermedia. Jakarta. 2005
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sumardjono S.W. Maria, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku. Jakarta, 2001.
- Supramono Gatot, *Hak Cipta dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Rineka Cipta, Jakarta. 2010.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Jakarta, 2010.
- Usman Suparman, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama Jakarta. 2008.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.